Pertubuhan Peladang Kawasan Raub lwn Zolkafli bin Omar

MAHKAMAH TINGGI (TEMERLOH) — RAYUAN SIVIL NO 12B-22–11 TAHUN 2016
HASSAN ABDUL GHANI PK
1 MAC 2018

Keterangan — Keterangan dokumentari — Kebolehterimaan — Responden menuntut ganti rugi akibat pencerobohan perayu terhadap tanah responden — Perayu memfailkan tuntutan balas kerugian atas tindakan responden merobohkan pagar di tanah responden — Perayu mendakwa terdapat perjanjian dengan arwah ayah responden — Sama ada perjanjian boleh diterima sebagai keterangan — Akta Keterangan 1950 s 73A(1)(a)

Tort — Pencerobohan ke atas tanah — Ganti rugi — Responden menuntut ganti rugi akibat pencerobohan perayu terhadap tanah responden — Perayu memfailkan tuntutan balas kerugian atas tindakan responden merobohkan pagar di tanah responden — Mahkamah sesyen membenarkan tuntutan responden dan menolah tuntutan balas perayu — Sama ada perjanjian antara arwah ayah responden dengan perayu boleh diterima sebagai keterangan — Sama ada responden tahu berkenaan projek tanaman yang diusahakan di atas tanah tersebut — Sama ada terdapat pencerobohan

Responden telah memfailkan tindakan terhadap perayu di mahkamah sesyen bagi menuntut ganti rugi akibat dari pencerobohan perayu terhadap tanah responden iaitu Lot 6081 dan Lot 10507. Responden telah menuntut ganti rugi berjumlah RM152,600 dan ganti rugi teladan. Responden juga telah memohon perintah untuk memasuki semula tanah miliknya dan meruntuhkan struktur yang terdapat di atas tanah tersebut. Perayu telah memfailkan tuntutan balas bagi ganti rugi atas kerosakan dan kerugian akibat tindakan responden yang didakwa merobohkan pagar di Lot 6081. Perayu mendakwa bahawa terdapat perjanjian telah ditandatangani di antara arwah ayah responden ('si mati') dengan perayu mengenai Projek Tanaman Nangka Madu Mastura ('projek tanaman tersebut') di kedua-dua lot tanah responden. Hakim mahkamah sesyen telah membenarkan tuntutan responden dan membenarkan ganti rugi berjumlah RM70,000 namun tuntutan ganti rugi teladan tidak dibenarkan. Hakim mahkamah sesyen juga telah monolak tuntutan balas perayu. Tidak berpuas hati dengan keputusan tersebut, perayu telah memfailkan rayuan semasa.

Diputuskan, membenarkan rayuan perayu dengan kos RM5,000 tertakluk kepada alokator; dan membenarkan tuntutan balas perayu:

(1) Dalam kes semasa, memandangkan perjanjian yang dikemukakan bukan dokumen yang asal, maka ianya tidak memenuhi pra-syarat s 73A(1)(a) Akta Keterangan 1950 dan tidak boleh diterima sebagai keterangan (lihat perenggan 28).

(2) Responden dan si mati tidak pernah memasukkan kaveat jika benar perayu telah menceroboh tanah mereka tanpa kebenaran. Tambahan pula, adalah tidak munasabah si mati dan responden akan membiarkan sahaja perayu melakukan kemusnahan yang besar ke atas tanahnya dan melibatkan kerugian kepada mereka tanpa mengambil apa-apa tindakan undang-undang. Selain itu, responden juga telah melakukan kelewatan yang tidak terhingga 'laches' tanpa ada alasan-alasan yang kukuh untuk meneruskan tindakan tersebut. Mahkamah mendapati dalam kes semasa, terdapat inferens yang kuat bahawa si mati atau responden tahu berkaitan dengan projek tanaman tersebut dan telah memberi kebenaran kepada perayu untuk mengusahakan projek tersebut dalam tanah mereka. Justeru, perayu tidak pada bila-bila masa telah menceroboh tanah responden (lihat perenggan 29, 33–36 & 38).

(3) Berdasarkan keterangan, mahkamah mendapati bahawa award ganti rugi berjumlah RM70,000 tidak patut diberikan kerana responden gagal membuktikan jumlah yang dituntut. Berkaitan dengan tanah Lot 6081, responden tidak mengalami apa-apa kerugian kerana ianya telah dibeli oleh Suharni bt Nordin (lihat perenggan 40 & 42).

(4) Berkaitan dengan tuntutan balas perayu, perayu telah membuktikan responden telah merobohkan pagar yang didirikan oleh perayu menyebabkan binatang ternakan seperti lembu dan kambing telah memasuki ladang. Responden juga telah menghalang agen atau pekerja perayu daripada memasuki ladang untuk melakukan kerja-kerja pembajaan dan penjagaan pokok-pokok menyebabkan pokok-pokok yang ada tidak menghasilkan buah yang baik di mana perayu telah mengalami kerugian. Mahkamah telah menghantar semula kes ini ke mahkamah sesyen untuk pendengaran taksiran ganti rugi tuntutan balas perayu (lihat perenggan 43).

[English summary

The respondent filed an action against the appellant in the sessions court to claim damages as a result of the appellant trespassing on the respondent's land ie Lot 6081 and Lot 10507. The respondent claimed damages for the sum of RM152,600 and exemplary damages. The respondent also prayed for an order to re-enter their land and to demolish the structure found on the land. The appellant filed a counterclaim for damages for the loss and damages due to the actions of the respondents who allegedly demolished the fence at Lot 6081. The appellant claimed that there was an agreement signed between the late father of the respondent ('the deceased') and the appellant on the Mastura

A Honey Jackfruit Plants Project ('the plant project') in both the land lots of the respondent. The sessions court judges allowed the respondent's claim and allowed damages for the sum of RM70,000 but the claim for exemplary damages was not allowed. The sessions court judge also dismissed the counterclaim of the appellant. Dissatisfied with the decision, the appellant filed
B this instant appeal.

Held, allowing the appellant's appeal with costs of RM5,000 subject to the allocator; and allowing the appellant's counterclaim:

C (1) In the instant case, since the agreement submitted was not the original document, it did not fulfill the pre-requisite of s 73A(1)(a) of the Evidence Act 1950 and was inadmissible as evidence (see para 28).

(2) The respondent and the deceased had never entered a caveat, if it was true the appellant had trespassed their land without permission. Furthermore,
D it was unreasonable for the deceased and the respondent to simply allow the appellant to carry out major destruction on his land and involved losses to them without taking any legal action. Additionally, the respondents also had indefinitely delayed laches without any solid reasons to proceed. The court found that in the instant case, there was a
E strong inference that the deceased or the respondent knew about the plant project and had given permission to the appellant to undertake the project on their land. Hence, the appellant did not at any time trespassed the respondent's land (see paras 29, 33–36 & 38).

F (3) On evidence, the court found that the award for compensation of RM70,000 should not be granted as the respondent failed to prove the amount claimed. In relation to land Lot 6081, the respondent did not suffer any loss because they were bought by Suharni bt Nordin (see paras 40 & 42).

G (4) In relation to the counterclaim of the appellant, the appellant had proved that the respondent had demolished the fence erected by the appellant causing livestock such as cattle and goats to enter the farm. The respondent also prevented the appellant's agents or workers from entering the farm to carry on the work of fertilising and maintaining trees
H causing the trees not to bear good fruit in which the appellant had suffered losses. The court had remitted this case to the sessions court for the assessment trial of the damages for the appellant's counterclaim (see para 43).]

I **Nota-nota**

Untuk kes-kes mengenai kebolehterimaan, lihat 7(1) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 1489–1520.

Untuk kes-kes mengenai ganti rugi, lihat 12(2) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 2421–2431.

Kes-kes yang dirujuk

Ahmad Abid Abdul Hamid v Subangi Munusamy [2015] MLJU 2354; [2015] 9 CLJ 610, MT (dirujuk)
Allied Bank (M) Sdn Bhd v Yau Jiok Hua [2006] 5 MLJ 145; [2006] 3 CLJ 27, MR (dirujuk)
Chandran G Nair & Ors v Affin Bank Bhd [2015] 1 MLJ 59; [2014] 1 LNS 569, MR (dirujuk)
Cheah Kim Tong & Anor v Taro Kaur [1989] 3 MLJ 252, MT (dirujuk)
Chia Yan Tek & Anor v Ng Swee Kiat & Anor [1997] 3 MLJ 717, MR (dirujuk)
China Airlines Ltd V Maltran Air Corp Sdn Bhd (formerly known as Maltran Air Services Corp Sdn Bhd) and another appeal [1996] 2 MLJ 517, MP (dirujuk)
Keruntum Sdn Bhd v The Director of Forests & Ors [2017] 3 MLJ 281; [2017] 4 CLJ 676, MP (dirujuk)
Low Tin Yong @ Low Yong Lian v Low Yong Thuan [2016] 3 MLJ 332, MR (dirujuk)
Paya Terubong Estates Sdn Bhd v Pusaka Warisan Sdn Bhd [1998] 2 MLJ 463; [1998] 2 CLJ 909, MR (dirujuk)
Selvaduray v Chinniah [1939] 1 MLJ 253; [1939] 1 LNS 107 (dirujuk)
Sivalingam a/l Periasamy v Periasamy & Anor [1995] 3 MLJ 395, MR (dirujuk)
Tan Kok Chuan v Liew Nam Foong [2000] MLJU 76; [2000] 5 CLJ 533, MT (dirujuk)
Teo Ai Choo v Leong Sze Hian [1982] 2 MLJ 12 (dirujuk)
Woo Yew Chee v Yong Yong Hoo [1979] 1 MLJ 131, MP (dirujuk)
Yong Nyee Fan & Sons Sdn Bhd v Kim Guan & Co Sdn Bhd [1979] 1 MLJ 182, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Keterangan 1950 ss 73A, 73A(1), (1)(a), 101

Sharifah Nurul Atiqah bt Syed Nasarudin (Radzi & Abdullah) bagi pihak perayu. Pihak responden mewakili diri sendiri.

Hassan Abdul Ghani PK:

PENGENALAN

[1] Perayu/defendan mengemukakan rayuan ini terhadap keputusan hakim mahkamah sesyen yang membenarkan tuntutan responden/plaintif dan menolak tuntutan balas perayu/defendan.

[2] Kausa tindakan responden/plaintif ialah tuntutan untuk ganti rugi akibat dari pencerobohan perayu/defendan terhadap tanah responden/plaintif. Responden/plaintif juga memohon perintah untuk memasuki semula tanah miliknya dan meruntuhkan struktur yang terdapat di atas tanah.

[3] Perayu/defendan telah membuat tuntutan balas bagi ganti rugi atas kerosakan dan kerugian akibat pagar di Lot 6081 yang didakwa diroboh oleh plaintif.

[4] Untuk tujuan penghakiman mahkamah merujuk pihak-pihak berdasarkan kepada kedudukan mereka di mahkmah sesyen.

FAKTA KES

[5] Plaintif merupakan pemilik berdaftar kedua-dua tanah yang dikenali sebagai Lot 10507 dan Lot 6081 di Mukim Saga, Raub, Pahang. Plaintif menjadi pemilik Lot 10507 pada 27 Julai 2009 dan Lot 6081 pada 7 September 2012. Lot 6081 dipindah milik oleh arwah ayah plaintif, Omar bin Teh ('si mati') kepadanya pada 7 September 2012. Lot 6081 ini telah dijual dan bertukar milik kepada Suharni bin Nordin pada 25 September 2015.

[6] Lot 10507 asalnya tanah kerajaan tetapi diberi hakmilik kepada plaintif pada 27 Julai 2009 menurut surat hakmilik hartanah (P2) dan sijil carian rasmi dokumen hakmilik PM 1389 (P9). Kedua-dua lot tanah tersebut telah diusahakan oleh defendan untuk penanaman Nangka Madu Mastura sejak 21 April 2009.

PROSIDING MAHKAMAH SESYEN

[7] Dalam penghakimannya hakim mahkamah sesyen mengatakan terdapat dua isu yang perlu dibicarakan iaitu:

(i) sama ada si mati telah memasuki perjanjian dengan defendan; dan

(ii) sama ada defendan menceroboh kedua-dua lot tanah tersebut.

KEPUTUSAN HAKIM MAHKAMAH SESYEN

[8] Berkaitan dengan isu (i) hakim mahkamah sesyen memutuskan defendan gagal membuktikan terdapat perjanjian telah ditandatangani di antara si mati dengan defendan mengenai Projek Tanaman Nangka Madu Mastura di kedua-dua lot tanah plaintif.

Mahkamah hanya menandakan perjanjian itu sebagai ID8 sahaja memandangkan tiada sebarang pengesahan bahawa tandatangan si mati adalah tandatangan si mati kerana tidak ada saksi defendan yang melihat si mati menandatangani perjanjian. Oleh itu mahkamah telah menolak tuntutan balas defendan.

[9] Berkaitan dengan isu (ii), hakim mahkamah sesyen memutuskan

defendan telah menceroboh kedua-dua tanah tersebut ketika plaintif menjadi pemilik tanah iaitu pada 27 Julai 2009 untuk Lot 6081 dan 7 September 2012 untuk Lot 10507. Justeru itu plaintif berhak untuk memasuki tanah-tanah tersebut dan meruntuhkan apa-apa struktur, objek atau tanaman yang ada di atas tanah-tanah miliknya.

MEMORANDUM RAYUAN DEFENDAN

[10] Dalam memorandum rayuannya defendan telah mengemukakan 13 alasan bahawa hakim mahkamah sesyen telah khilaf daripada segi fakta dan undang-undang kerana membenarkan tuntutan plaintif dan menolak tuntutan balas defendan. Di antara alasan-alasan tersebut ialah:

(a) plaintif gagal membuktikan dakwaannya tandatangan si mati bukan tandatangan ayahnya kerana beban pembuktian terletak atas plaintif untuk membuktikan alegasi tersebut;

(b) hakim mahkamah sesyen terkhilaf apabila menerima keterangan plaintif berkaitan frod dan/atau pemalsuan yang tidak diplidkan dalam pernyataan tuntutan plaintif;

(c) hakim mahkamah sesyen gagal mengambil kira perjanjian di antara si mati dan defendan mengikat waris-waris si mati dalam mematuhi perjanjian tersebut;

(d) hakim mahkamah sesyen gagal mengambil kira perjanjian itu telah dilaksanakan sebelum tarikh pindahmilik tanah kepada plaintif;

(e) hakim mahkamah sesyen khilaf apabila menolak kesahihan perjanjian walaupun tiada unsur pemalsuan dan keadaan dokumen itu adalah teratur serta sempurna;

(f) hakim mahkamah sesyen khilaf apabila menerima keterangan responden berhubung tandatangan si mati tidak sah walaupun plaintif tiada bukti untuk menyatakan sedemikian kerana gagal membawa si mati sebagai saksi bagi membuktikan dakwaan tersebut;

(g) hakim mahkamah sesyen khilaf apabila gagal mengambil kira pertikaian plaintif hanya wujud setelah beliau menjadi pemilik dan ketiadaan pertikaian oleh si mati sebelum ini;

(h) hakim mahkamah sesyen khilaf kerana gagal mengambil kira kerugian dan kerosakan defendan yang mengusahakan kedua-dua tanah tersebut secara sah tertakluk kepada perjanjian antara si mati dan defendan;

(i) hakim mahkamah sesyen khilaf apabila menolak keterangan saksi-saksi defendan yang tidak dipertikaikan oleh plaintif bahawa tidak ada pencerobohan yang berlaku ke atas tanah-tanah tersebut; dan

(j) hakim mahkamah sesyen khilaf apabila gagal mengambil kira keadaan

plaintif yang tidak mempunyai *locus standi* untuk membawa tuntutan ke mahkamah.

PENGHUJAHAN PEGUAMCARA DEFENDAN

[11] Peguamcara defendan telah membahagikan skop penghujahannya kepada empat isu utama iaitu:

(i) sama ada perjanjian yang ditandakan sebagai ID8 perlu diterima sebagai keterangan;

(ii) sama ada plaintif berjaya membuktikan terdapat pemalsuan terhadap perjanjian tersebut;

(iii) sama ada plaintif mempunyai locus standi untuk membawa tindakan ini; dan

(iv) beban pembuktian ke atas plaintif untuk membuktikan tuntutan dan alegasinya.

[12] Berkaitan dengan isu (i) peguamcara defendan berhujah hakim mahkamah sesyen telah khilaf kerana tidak menerima Perjanjian Projek Tanaman Nangka Madu di antara si mati defendan sebagai ekshibit dan menandakan sebagai ID8 sahaja. Beliau juga khilaf kerana menolak dokumen ini sebagai satu elemen penting dalam merungkai dakwaan plaintif terhadap defendan.

Peguamcara berhujah SD1, Muhamad bin Long telah memberikan keterangan bahawa beliau menandatangani perjanjian itu sebelum Projek Tanaman Nangka Madu dijalankan. Walaupun SD1 tidak melihat si mati menandatangani dokumen itu, SD1 mengesahkan si mati merupakan salah seorang peserta dalam projek tersebut dan mengesahkan tandatangan si mati ada dalam perjanjian tersebut.

[13] Peguamcara telah merujuk kepada s 73A(1) Akta Keterangan 1950 ('AK') dan berhujah oleh kerana SD1 mengetahui kewujudan serta keseluruhan urusan perjanjian, perjanjian itu boleh diterima sebagai keterangan memandangkan si mati dan Ahmad bin Pilus yang merupakan saksi dalam penyaksian tandatangan si mati juga telah meninggal dunia. Peguamcara telah mengemukakan otoriti-otoriti berikut iaitu *Ahmad Abid Abdul Hamid v Subangi Munusamy* [2015] MLJU 2354; [2015] 9 CLJ 610, *Allied Bank (M) Sdn Bhd v Yau Jiok Hua* [2006] 5 MLJ 145; [2006] 3 CLJ 27.

[14] Berkaitan dengan isu (ii) peguamcara defendan berhujah plaintif tidak pernah memplidkan dalam pernyataan tuntutannya terdapat pemalsuan dokumen berhubung perjanjian tersebut. Plaintif juga tidak membuktikan

perjanjian itu merupakan satu pemalsuan. A

[15] Berkaitan dengan isu (iii) peguamcara defendan berhujah walaupun perjanjian itu di antara si mati dengan defendan ianya juga mengikat plaintif yang merupakan waris kepada si mati mengikut klausa 20 perjanjian. B

Peguamcara juga mengatakan plaintif hanya menjadi pemilik Lot 6081 pada 7 September 2012 iaitu selepas tiga tahun perjanjian dimeterai dan selepas projek tanaman nangka madu diusahakan. Lot ini telah dijual kepada Suharni bt Nordin pada 25 September 2015. Lot 10507 pula adalah tanah kerajaan dan didaftar atas nama defendan pada 27 Julai 2009. Oleh itu plaintif bukanlah orang yang berkepentingan dalam tindakan ini kerana projek ini telah dimulakan sebelum plaintif memiliki tanah-tanah tersebut. C

[16] Berkaitan dengan isu (iv) peguamcara defendan berhujah beban pembuktian terletak di bahu plaintif untuk membuktikan tuntutan. Beliau telah merujuk s 101 AK dan kes *Selvaduray v Chinniah* [1939] 1 MLJ 253; [1939] 1 LNS 107, *Keruntum Sdn Bhd v The Director of Forests & Ors* [2017] 3 MLJ 281; [2017] 4 CLJ 676. D E

PENGHUJAHAN PLAINTIF

[17] Plaintif menghujahkan tidak ada kekhilafan fakta dan undang-undang dalam penghakiman hakim mahkamah sesyen apabila membenarkan tuntutan plaintif dan menolak tuntutan balas defendan. Plaintif mengatakan tidak ada perjanjian yang wujud di antara ayahnya, si mati dengan defendan. F

Defendan juga telah gagal membuktikan plaintif telah merobohkan pagar di Lot 6081. G

KEDUDUKAN UNDANG-UNDANG

[18] Kedudukan undang-undang jelas di mana mahkamah yang mendengar rayuan biasanya tidak menganggu dapatan fakta mahkamah perbicaraan yang mendengar keterangan saksi-saksi dan memerhatikan cara mereka memberikan keterangan. Dalam kes *China Airlines Ltd V Maltran Air Corp Sdn Bhd (formerly known as Maltran Air Services Corp Sdn Bhd) and another appeal* [1996] 2 MLJ 517, Mohamed Zaidin HMP (beliau ketika itu) mengatakan: H I

> [2] It is settled principle of law that in an appeal where facts have to be reviewed, it is undesirable to do so where the conclusion reached must to a large extent depend on the credibility of the witnesses and the impression formed by a court which has seen them and can judge their honesty and accuracy.

[19] Dalam kes *Chia Yan Tek & Anor v Ng Swee Kiat & Anor* [1997] 3 MLJ 717, Mahkamah Rayuan dalam menolak rayuan memutuskan:

> [1] Based on the evidence presented before him, the trial judge was entitled to make his own assessment as to where the truth lay. Appelate court is in a far less advantageous position to decide an issue of credibility than the trial judge who heard the evidence in full and observed the witnesses as they gave. If the appellate court cannot be satisfied that the judge with those privileges was plainly wrong, then it is the duty of the appellate court to defer to his judgment.

[20] Seterusnya dalam kes *Sivalingam a/l Periasamy v Periasamy & Anor* [1995] 3 MLJ 395 mahkamah memutuskan:

> [1] It is trite law that an appellate court will not readily interfere with the findings of fact arrived at by the trial court to which the law entrusts the primary task of evaluation of the evidence. However, the appellate court has a duty to intervene where a trial court has so fundamentally misdirected itself, that one may say that no reasonable court which had properly directed itselfand asked the correct questions would have arrived at the same conclusion.

KEPUTUSAN MAHKAMAH

[21] Projek Tanaman Nangka Madu adalah projek bersepadu yang direalisasikan oleh defendan untuk penduduk Kg Tat Sega. Ia melibatkan tanah milik penduduk seluas 94 ekar dan dibahagikan kepada dua bahagian iaitu Kawasan A dan Kawasan B. Mengikut senarai nama peserta untuk kawasan A, si mati adalah salah seorang daripada peserta tersebut di bilangan 14, lot No 14, No lot 6081. Latar belakang projek serta peserta-peserta yang terlibat terdapat dalam Laporan Khas oleh Ahli Jawatankuasa Biro Industri Kecil dan Asas Tani JKKK Kampung Tat Sega yang melaporkan hal-hal mengenai mesyuarat, akitiviti dan pekerjaan yang telah dijalankan berkaitan dengan projek tersebut. Keterangan ini boleh dilihat dalam dokumen-dokumen defendan di ms 1–41 IDD yang telah diterima masuk sebagai ekshibit oleh mahkamah dan ditandakan sebagai D3.

[22] Dalam kes ini defendan mengatakan si mati merupakan salah seorang peserta dalam projek ini dan si mati telah menandatangani perjanjian manakala plaintif menafikannya. Kes ini menjadi rumit kerana Omar bin Teh telah meninggal dunia dan Pengerusi JKK yang dikatakan menguruskan penduduk-penduduk untuk menandatangani perjanjian iaitu Ahmad bin Mohd Pilus, Ketua Kampung Tat Sega juga telah meninggal dunia.

[23] Mahkamah berpendapat kes ini tidak boleh diputuskan berdasarkan kepada cebisan keterangan tertentu. Ianya perlu dilihat dan diteliti dalam skop yang lebih luas. Jika diambil cebisan keterangan sahaja memang benar defendan telah menceroboh tanah plaintif bahkan dalam fakta yang

dipersetujui defendan mengakui tanah milik si mati dan plaintif telah ditanam dengan nangka madu oleh pihaknya.

[24] Dalam keadaan di mana tidak ada bukti secara langsung bahawa si mati telah memberi kebenaran kepada defendan untuk mengusahakan tanaman nangka madu dalam tanahnya kerana perjanjian itu tidak diterima masuk sebagai ekshibit, ianya tidaklah bermakna tuntutan balas defendan tidak 'probable'. Mahkamah boleh membuat kesimpulan sama ada plaintif atau si mati telah memberi kebenaran kepada defendan untuk mengusahakan tanaman nangka madu ini berdasarkan kepada keterangan-keterangan yang ada di hadapan mahkamah.

[25] Dalam kes sivil oleh kerana bebannya di atas imbangan kebarangkalian sahaja maka pembuktian bahawa defendan tidak menceroboh tanah plaintif boleh dibuat melalui inferens. Dalam kes *Woo Yew Chee v Yong Yong Hoo* [1979] 1 MLJ 131 Mahkamah Persekutuan mengatakan seperti yang berikut:

> IN CIVIL CASES one needs only circumstances raising a more probable inference in favour of what is alleged. An inference from an actual fact that is proved is just as much part of the evidence as the fact that is proved is just as much part of the evidence as the fact itself. Where direct proof is not available it is not enough if the circumstances appearing in evidence give rise to a reasonable and definite inference ...

SEKSYEN 73A AKTA KETERANGAN

[26] Berkaitan dengan isu (i)–(vi) memorandum rayuan plaintif, mahkamah bersetuju dengan dapatan hakim mahkamah sesyen bahawa perjanjian itu tidak boleh diterima masuk sebagai suatu keterangan tetapi di atas alasan yang berbeza.

[27] Seksyen 73A AK memperuntukkan mengenai kebolehterimaan keterangan dokumen dalam kes-kes sivil dan lain-lain. Seksyen 73A(1) AK mengatakan:

> (1) Nothwithstanding anything contained in this capter, in any civil proceeding where direct oral evidence of a fact would be admissible, any statement made by a person in a document and tending to establish that fact shall, on production of the *original document*, be admissibleas evidence of that fact if the following conditions are satisfied:
>
> (a) if the maker of the statement either —
>
> (i) had personal knowledge of the matters dealt with by the statement; or
>
> (ii) ...

A (b) ...

Provided that the condition that the maker of the statement shall be called as a witness need not be satisfied if he is dead, or ...

B **[28]** Dalam kes ini keterangan SD1 terjatuh di bawah kecualian s 73A(1) AK kerana beliau mengetahui mengenai perjanjian tersebut dan telah menandatanganinya. Memandangkan si mati dan En Ahmad bin Pilus telah meninggal dunia mahkamah masih boleh menerima masuk perjanjian itu sebagai ekshibit walaupun pembuat dokumen tidak dipanggil. Walau C bagaimanapun s 73A(1)(a) memberikan kecualian untuk mahkamah menerima perjanjian itu sebagai ekshibit jika dokumen yang dikemukakan adalah dokumen yang asal sahaja. Dalam kes ini memandangkan perjanjian yang dikemukakan bukan dokumen yang asal maka ianya tidak memenuhi pra-syarat s 73A(1)(a) dan tidak boleh diterima sebagai keterangan.

D

[29] Berkaitan dengan isu (viii), (ix) dan (x) mahkamah berpendapat walaupun perjanjian itu tidak diterima sebagai keterangan dalam kes ini terdapat inferens yang kuat bahawa si mati atau plaintif tahu berkaitan dengan E projek tanaman nangka madu dan telah memberi kebenaran kepada defendan untuk mengusahakan projek tersebut dalam tanah mereka, justeru itu defendan tidak pada bila-bila masa telah menceroboh tanah plaintif. Kesimpulan ini boleh dibuat berdasarkan keterangan yang wujud semasa plaintif memberikan keterangan di peringkat pemeriksaan utama. Keterangan F plaintif sendiri adalah bertentangan dengan dakwaannya bahawa beliau tidak mengetahui defendan telah menanam nangka madu dalam tanah si mati atau tanahnya.

[30] Keterangan-keterangan tersebut adalah seperti berikut. Di ms 3 G RRT (2) KM No 18.

S: Apakah tindakan Encik terhadap Lot 10507 ini sebelum dan semasa hampir ianya diluluskan pihak berkuasa negeri?

J: Saya telah meletakkan papan tanda di kawasan tersebut bagi H menandakan yang ianya sudah dipohon dan bakal diberi pemilikan oleh saya.

[31] Plaintif mengatakan dia memang rapat dengan ayahnya dan ayahnya sentiasa memerlukan dia dalam membuat apa-apa urusan peribadinya I semenjak tahun 2000. Lihat soalan dan jawapan No 10 di ms 5 RRT (2) KM No 18.

[32] Di ms 5 RRT (2) KM 18 di soalan No 11 plaintif mengatakan seperti berikut:

S: Apakah faktor lain yang menguatkan dakwaan atau penjelasan Encik? **A**

J: Saya memang tahu benar tentang projek yang defendan ingin bangunkan di sekitar tanah ayah saya tersebut. Lagi pun saya sentiasa dirujuk oleh arwah sama ada untuk menghadiri atau tidak mesyuarat yang dianjurkan oleh Defendan. Malahan saya dan ayah saya juga telah menerima surat yang mengajak ayah saya datang pada 9/5/2009 mesyuarat pertama dianjurkan Defendan. **B**

Di ms 6 RRT (2) KM 18 untuk soalan 13 plaintif mengatakan: **C**

S: Saya mohon rujuk m/s 1 IDP. Apa dokumen ini?

J: Inilah surat bertarikh 30/4/2008 yang mungkin 2009 yang dialamatkan kepada ayah saya melampirkan suatu perjanjian seperti dilampirkan untuk menyertai projek guna tanah oleh defendan dan hadir taklimat pada 9/5/2009. **D**

Dokumen ini telah ditanda sebagai P5.

Di ms 7 RRT (2) KM 18 untuk soalan 15, plaintif mengatakan: **E**

S: Apakah Encik ingin menyatakan bahawa perjanjian m/s 43 IDD diambil secara penipuan atau secara helah atau ayah Encik sendiri menandatanganinya di rumah dengan disaksikan oleh wakil defendan tanpa kehadiran Encik? Sila jelaskan.

J: Itu saya tidak tahu ... Sejauh pengetahuan terbaik saya, saya pernah diberitahu dan berbincang dengan arwah yang beliau menizinkan untuk tanahnya dilalui (berjalan) agar projek defendan dapat dijalankan ... **F**

G

Di ms 11 RRT (2) KM 18 untuk soalan 25, plaintif mengatakan:

S: Justeru atas kepercayaan dan keterangan Encik, bagaimana dengan kawalan dan pendudukan tanah arwah ayah dan tanah Encik pada tarikh membuat tuntutan melalui surat bertarikh 25/9/2014?

J: Ianya masih diusahakan dan dipantau 1–2 kali seminggu oleh saya semenjak lot 6081 ditanam. Mereka telah memusnahkan kawasan 6081 tersebut dan juga Lot 10507 musnahkan pokok-pokok berharga di kedua-dua Lot, meletakkan objek asing seperti batu-batu jalan, tiang eletrik dan paip air, konkrit simen untuk tapak tangki air, mendirikan pagar sehingga membuatkan akses saya kepada kedua-dua lot jadi sukar dan membuang batu pancang. **H** **I**

[33] Plaintif dan si mati tidak pernah memasukkan kaveat jika benar defendan telah menceroboh tanah mereka tanpa kebenaran.

[34] Setelah meneliti keseluruhan keterangan mahkamah berpendapat dalam kes ini terdapat keterangan inferens yang kuat bahawa defendan mengusahakan tanaman nangka madu di atas tanah si mati dengan kebenaran si mati dan plaintif sendiri. Di antaranya ialah:

(a) keterangan SP1 dalam pernyataan saksinya jelas membuktikan dia telah mengetahui berkenaan dengan projek tanaman nangka madu oleh defendan di kampungnya;

(b) plaintif adalah orang harapan si mati dan si mati memaklumkan kepadanya kesemua yang berkaitan dengan tanah tersebut kepadanya;

(c) semasa hayatnya si mati tidak pernah mengambil apa tindakan undang-undang ke atas defendan dan adalah tidak munasabah si mati tidak mengetahui defendan telah mengusahakan tanaman nangka madu di atas tanahnya kecuali dengan kebenaran si mati;

(d) plaintif juga tidak pernah mengambil tindakan undang-undang ke atas defendan untuk mempertahankan haknya sehinggalah pada 25 September 2014, iaitu lebih kurang lima tahun beliau menghantar surat kepada defendan dan memfailkan tuntutan pada Jun 2015;

(e) plaintif mendakwa dia telah mengalami kerugian yang besar berjumlah RM152,600 akibat daripada kemusnahan yang dilakukan oleh defendan ke atas tanahnya tetapi beliau tidak mengambil apa-apa tindakan ke atas defendan dari tahun 2009 sehingga 2015;

(f) adalah tidak munasabah si mati dan plaintif tidak tahu defendan telah menceroboh tanahnya sedangkan dalam pernyataan tuntutannya, plaintif mengatakan defendan menebang pokok kayu dan menjadikan turus pagar, melupuskan dan membakar kayu yang berharga seperti kabung dan gaharu, memagar kawasan sehingga pemilik tidak dibenarkan masuk, merosakkan permukaan tanah dengan menyodok, membuat teres, melakukan kemusnahan terhadap tanaman sedia ada seperti 40 batang pokok duku, dua batang pokok petai dan dua batang pokok rambutan, membuat turapan jalan bertar, menggunakan kawasan untuk saluran paip, membina tiang-tiang eletrik dan sebagainya;

(g) si mati dan plaintif tidak pernah membuat laporan polis dan juga memasukkan kaveat ke atas tanahnya jika benar defendan telah menceroboh tanahnya. Tindakan ini adalah tindakan biasa yang akan diambil seseorang yang teraniaya jika ada orang yang menceroboh tanahnya;

(h) membuat turapan jalan bertar bukan melibatkan kos yang sedikit dan kebiasaan tanah persendirian tidak ada jalan tar, menggunakan kawasan untuk saluran paip, mendirikan tiang-tiang eletrik, memagar kawasan semuanya adalah kemudahan asas yang menguntungkan plaintif. Mahkamah tidak fikir defendan akan menyediakan

kemudahan-kemudahan ini jika si mati tidak memberi kebenaran kepada defendan untuk mengusahakan tanaman nangka madu di atas tanahnya; dan

(i) Kesemua keterangan berkait dengan penyediaan kemudahan asas membuktikan misi defendan untuk membangunkan ekonomi penduduk Kampung Tat Sega dengan penanaman nangka madu. Tidak munasabah jika ianya disediakan tanpa apa-apa sebab.

[35] Berdasarkan kepada keterangan-keterangan tersebut adalah tidak *probable* defendan akan mengusahakan tanaman nangka di atas tanah si mati dan plaintif jika tidak mendapat kebenaran daripada mereka terlebih dahulu. Tidak munasabah si mati dan plaintif akan membiarkan sahaja defendan telah melakukan kemusnahan yang besar ke atas tanahnya dan melibatkan kerugian kepada mereka tanpa mengambil apa-apa tindakan undang-undang. Sikap pasif si mati dan plaintif membolehkan mahkamah membuat kesimpulan kesemua tindakan defendan adalah dengan keizinan dan kebenaran si mati dan plaintif.

[36] Mahkamah juga berpendapat plaintif telah melakukan kelewatan yang tidak terhingga 'laches' tanpa ada alasan-alasan yang kukuh untuk meneruskan tindakan tersebut. Plaintif telah melakukan kelewatan lebih kurang lima tahun dengan tidak mengambil sebarang tindakan untuk melindungi hak dan kepentingannya tanpa memberikan sebarang alasan yang kukuh. Tempoh lima tahun bukanlah suatu kelewatan biasa. Dalam kes *Tan Kok Chuan v Liew Nam Foong* [2000] MLJU 76; [2000] 5 CLJ 533 mahkamah mengatakan 'Laches means more than just mere delay. It means such delay amounting to acquiescence': *Cheah Kim Tong & Anor v Taro Kaur* [1989] 3 MLJ 252, *Yong Nyee Fan & Sons Sdn Bhd v Kim Guan & Co Sdn Bhd* [1979] 1 MLJ 182. Dalam kes *Low Tin Yong @ Low Yong Lian v Low Yong Thuan* [2016] 3 MLJ 332 Mahkamah Rayuan telah membenarkan rayuan dan memutuskan seperti yang berikut:

> [3] The trial judge failed to consider that there was an inordinate delay under the doctrine of laches in the institution of this claim. This was a fit and proper case for the trial judge to conclude that laches defeated the respondent's claim.
>
> [64] No cogent explanation has been put forward to explain this delay ...

[37] Dalam kes *Tan Kok Chuan* mahkamah mengatakan '*By way of comparison would be the case of Teo Ai Choo v Leong Sze Hian* [1982] 2 MLJ 12, *where the delay of 11 months was held to be inordinate. In Paya Terubong Estates Sdn Bhd v Pusaka Warisan Sdn Bhd* [1998] 2 MLJ 463; [1998] 2 CLJ 909, '*The Court of Appeal was of the view that proceedings must be commenced timeously. The delay in the present case must be construed adversely against the defendant*'.

[38] Berasaskan kepada fakta-fakta yang telah mahkamah analisakan dan pertimbangkan dengan sewajarnya seperti di atas, mahkamah memutuskan hakim mahkamah sesyen tidak membuat analisa yang mendalam dan terperinci berkait dengan keterangan yang material di hadapannya sebelum beliau membuat dapatan fakta yang spesifik terhadap isu pencerobohan. Mahkamah berpuas hati beliau telah tidak membuat inferens yang betul terhadap keterangan yang ada di hadapan mahkamah. Adalah jelas terdapat kekhilafan fakta dan undang-undang dan terdapat salah arah yang mewajarkan mahkamah untuk mengubah keputusan atau dapatan hakim mahkamah sesyen. Di akhir pertimbangan, terdapat alasan yang baik untuk mahkamah mengganggu keputusan hakim mahkamah sesyen. Oleh yang demikian mahkamah telah membenarkan rayuan defendan. Mahkamah ini memutuskan, defendan tidak menceroboh tanah plaintif.

[39] Berkaitan dengan ganti rugi, mahkamah bersetuju jika ada pencerobohan, plaintif layak kepada ganti rugi. Dalam kes ini plaintif telah menuntut ganti rugi sejumlah RM152,600 dan ganti rugi teladan. Hakim mahkamah sesyen tidak membenarkan ganti rugi teladan dan membenarkan ganti rugi sejumlah RM70,000.

[40] Mahkamah telah meneliti keterangan SP1 dan mahkamah berpendapat award itu tidak patut diberikan kerana plaintif gagal membuktikan jumlah yang dituntut. Plaintif mengatakan di antara lain dalam pernyataan tuntutan defendan telah membuat turapan jalan bertar, menggunakan kawasan untuk saluran paip, memagar kawasan sehingga pemilik tidak boleh lalu, merosakkan permukaan tanah dengan menyodok, membuat teres tetapi tidak ada keterangan yang membuktikan butiran-butiran ini berada di atas tanahnya. Tidak ada juruukur dipanggil untuk membuktikan butiran-butiran ini berada di atas tanah plaintif. Plaintif hanya mengemukakan gambar untuk membuktikan kerugian ini tetapi mahkamah berpendapat gambar tidak dapat membuktikan butiran-butiran tersebut berada dalam tanah plaintif.

Plaintif juga telah gagal membuktikan defendan telah menebang pokok-pokok gaharu dan pokok buah-buahan yang terdapat di atas tanah miliknya.

[41] Dalam kes *Chandran G Nair & Ors v Affin Bank Bhd* [2015] 1 MLJ 59; [2014] 1 LNS 569, plaintif telah menuntut kerugian sebanyak RM5,520,236.77 atau RM3,312,142.06 yang gagal dibuktikan. Mahkamah Rayuan hanya memberikan ganti rugi nominal berjumlah RM50,000 sahaja. Mahkamah Rayuan berpendapat:

> 10.4. In the case before us, we are of the view that the sum of RM50,000 awarded as nominal damages as opposed to substantial damages, is neither miniscule nor excessive in the circumstances. The sum is reasonable given that there was insufficient evidence adduced by the Respondent to prove damages. Taking the case

as a whole we are of the view that it was difficult if not impossible to assess the damages in the context of the evidence adduce or lack thereof.

[42] Oleh kerana plaintif gagal membuktikan jumlah kerugianya ialah RM152,600 mahkamah memutuskan ganti rugi nominal berjumlah RM1,000 adalah munasabah dan berpatutan jika mahkamah memutuskan plaintif berjaya membuktikan defendan telah menceroboh tanahnya. Berkaitan dengan tanah Lot 6081, plaintif tidak mengalami apa-apa kerugian kerana ianya telah dibeli oleh Suharni bt Nordin.

[43] Berkaitan dengan tuntutan balas defendan, mahkamah telah membenarkannya. Defendan telah membuktikan plaintif telah merobohkan pagar yang didirikan defendan menyebabkan binatang ternakan seperti lembu dan kambing telah memasuki ladang. Plaintif juga telah menghalang agen atau pekerja defendan daripada memasuki ladang untuk melakukan kerja-kerja pembajaan dan penjagaan pokok-pokok menyebabkan pokok-pokok yang ada tidak menghasilkan buah yang baik di mana defendan telah mengalami kerugian. Mahkamah telah menghantar semula kes ini ke mahkamah sesyen untuk pendengaran taksiran ganti rugi tuntutan balas defendan.

KONKLUSI

[44] Mahkamah memutuskan rayuan defendan dibenarkan dengan kos RM5,000 tertakluk kepada alokator. Tuntutan balas defendan dibenarkan. Deposit dipulangkan kepada perayu-perayu.

Rayuan perayu dibenarkan dengan kos RM5,000 tertakluk kepada alokator; tuntutan balas perayu dibenarkan.

Dilaporkan oleh Dzulqarnain Ab Fatar